

**A Toh Kiat Chuan lwn Pentadbir Tanah Daerah Klang dan
lain-lain**

B MAHKAMAH RAYUAN (PUTRAJAYA) — RAYUAN SIVIL NO
B-01-58 TAHUN 2006
WAN ADNAN MUHAMAD, SURIYADI DAN RAMLY ALI HMR
30 OCTOBER 2009

C *Undang-Undang Tanah — Penjualan tanah — Lelongan awam — Bantahan
terhadap harga rezab yang ditetapkan oleh pentadbir tanah — Sama ada harga
rezab ditetapkan mengikut laporan penilaian — Sama ada pentadbir tanah
bertindak selaras dengan peruntukan Kanun Tanah Negara — Sama ada
D bantahan bermerit*

E Plaintiff/perayu sebagai tuan punya sebidang tanah, telah menggadaikan
hartanah tersebut kepada defendan kedua/responden kedua sebagai cagaran
bagi suatu kemudahan kewangan. Atas kegagalan plaintiff membayar
kemudahan kewangan tersebut, defendan kedua telah memohon untuk
F hartanah tersebut dilelong. Defendan pertama/responden pertama telah
memberi perintah untuk hartanah tersebut dilelong melalui lelongan awam
dengan harga rezab RM1.6 juta. Laporan penilaian ("D2") hartanah tersebut
meletakkan nilai sebenar sebagai RM960,000. Defendan pertama telah
G memberitahu pihak-pihak bahawa jika tiada penawar bagi hartanah tersebut
maka harga rezab selanjutnya akan diasaskan kepada harga nilai dalam D2
iaitu RM960,000. Lelongan awam pertama yang diadakan tidak berhasil
kerana tiada penawar atas harga rezab RM1.6 juta. Lelongan awam kedua
telah ditetapkan dengan harga rezab sejumlah RM640,000 iaitu hasil
pengurangan daripada nilai harga dalam D2 iaitu RM960,000 dan bukan
H daripada harga RM1.6 juta. Hartanah tersebut kemudiannya berjaya
mendapat tawaran daripada defendan ketiga/responden ketiga atas harga
lelongan RM970,000 iaitu melebihi harga rezab yang ditetapkan. Plaintiff
telah memfailkan saman pemula, antara lain, menuntut ganti rugi terhadap
defendan-defendan. Hakim bicara telah menolak tindakan plaintiff dan
plaintiff telah memfailkan rayuan ini.

Diputuskan, menolak rayuan dengan kos:

I (1) Pentadbir telah menetapkan harga rezab baru berdasarkan D2. Hakim
bicara telah memberi pertimbangan wajar terhadap perlakuan
pentadbir dan mendapati berlandaskan keterangan fakta, pentadbir
bertindak selaras dengan peruntukan Kanun Tanah Negara (lihat
perenggan 22).

- (2) Persoalan yang ditimbulkan oleh perayu mengenai harga rezab yang rendah adalah suatu persoalan fakta. Hakim bicara telah memberi pertimbangan kepada fakta-fakta yang dikemukakan semasa perbicaraan. Beliau telah menerima keterangan pihak defendan dan menolak keterangan pihak plaintif dengan memberi alasan. Keputusan hakim bicara adalah betul dan rayuan plaintif tidak bermerit (lihat perenggan 25).

[English summary

The plaintiff/appellant as the owner of a piece of land had charged the land to the second defendant/second respondent as a security for financial facility. Upon the plaintiff's failure to repay on the financial facility, the second respondent sought for the land to be auctioned. The first defendant/first respondent allowed the order for the land to be auctioned via a public auction at the reserved price of RM1.6m. The valuation report (D2) of the land stated the actual value as RM960,000. The first defendant informed the parties that if there was no bidder for the said land, then the next reserved price would be based on the price value in D2 ie RM960,000. The first auction which was conducted was not successful as there was no bidder to the reserved price of RM1.6m. The second public auction was fixed with the reserved price of RM640,000 which was deduction from the price value in D2 ie RM960,000 and not from RM1.6m. The land subsequently received successful bidding from the third defendant/third respondent at the auction price of RM970,000 ie more than the fixed reserved price. The plaintiff filed an originating summons, inter alia, claiming for damages against the defendants. The trial judge dismissed the plaintiff's action and the plaintiff filed this appeal.

Held, dismissing the appeal with costs:

- (1) The administrator had fixed the new reserved price based on D2. The trial judge had given due consideration to the administrator's act and found, based on the facts, that the administrator acted in line with the provisions of the National Land Code (see para 22).
- (2) The question raised by the appellant on the low reserved price was a question of fact. The trial judge had considered the facts presented at the trial. He had admitted the defendants' evidence and dismissed the plaintiff's evidence with sufficient grounds. The decision of the trial judge was correct and the plaintiff's appeal had no merit (see para 25).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai lelongan awam, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 4419–4425.

A Kes-kes yang dirujuk

Abdul Rahim bin Abdul Hamid & Ors v Perdana Merchant Bankers Bhd (formerly known as Intradagang Merchant Bankers (M) Bhd) as trustee, manager and agent [2005] 3 MLJ 140; [2005] 1 AMR 1, MR (dirujuk)

B *Bank Bumiputra Malaysia Bhd v Majlis Amanah Ra'ayat* [1979] 1 MLJ 23, MP (dirujuk)

EU Finance Bhd lwn Sim Sen Organization Bhd [1990] 2 MLJ 357, MT (dirujuk)

Kian Choon Investments (Pte) Ltd v Societe Generale & Anor [1990] 2 MLJ 74, MT (dirujuk)

C *NKM Properties Sdn Bhd v Rakyat First Merchant Bankers Bhd* [1992] 2 MLJ 349, MA (dirujuk)

Ragavanaidoo v Supramanian Chetty [1914] 1 FMSLR 139 (dirujuk)

Setapak Heights Development Sdn Bhd v Tekno Kota Sdn Bhd [2006] 3 MLJ 131, MR (dirujuk)

D

Undang-undang yang dirujuk

Kanun Tanah Negara s 265(2)

E Rayuan daripada: Guaman No MT3–21–61 Tahun 1999 (Mahkamah Tinggi, Shah Alam)

Shengar Singh (Shengar & Co) bagi pihak perayu.

Md Azhari bin Abu Hanit (Penolong Penasihat Undang-Undang, Selangor) bagi pihak responden pertama.

F

Faekah bt Husin (Faekah & Choung) bagi pihak responden kedua.

Wan Adnan Muhammad HMR:

G

[1] Perayu tidak puas hati dengan keputusan Hakim Mahkamah Tinggi Shah Alam ('hakim bicara') yang telah menolak tindakannya melalui suatu saman pemula untuk ketepikan lelongan awam pada 15 September 1998 ekoran perintah Pentadbir Tanah Daerah Klang pada 9 September 1998.

H

Lelongan awam tersebut membabitkan sebidang tanah yang dikenali sebagai GM 2065, Lot 31979 Mukim Kapar, Daerah Klang ('hartanah tersebut').

I

[2] Di samping itu perayu juga memohon supaya harga rezab hartanah tersebut ditetapkan semula seperti pada hari lelongan awam terdahulu dan sebagai alternatif mahu responden-responden membayar ganti rugi yang akan ditaksirkan.

[3] Responden pertama ialah pentadbir tanah ('pentadbir') yang memberi suatu perintah lelongan awam. Responden kedua ialah bank yang memegang

surat gadaian atas hartanah tersebut. Responden ketiga ialah penawar (bidder) yang berjaya membeli hartanah tersebut pada 15 Mei 1999. A

[4] Bagi menghindar daripada kekeliruan kami akan menamakan pihak-pihak sebagai plaintif dan defendan-defendan dalam alasan kami. Perayu akan dikenali sebagai plaintif manakala responden pertama hingga ketiga dikenali sebagai defendan pertama, defendan kedua dan defendan ketiga. B

[5] Pada 24 Mac 2009 rayuan plaintif telah kami dengar dan berikutnya adalah alasan penghakiman kami. C

[6] Sayugia diingatkan semasa prosiding berjalan di Mahkamah Tinggi suatu persetujuan telah dicapai di antara plaintif dengan pembeli iaitu defendan ketiga (penawar) pada 21 Mei 2003 dan suatu perintah persetujuan telah dimasuki. Oleh yang demikian alasan kami hanya tertumpu mengenai keputusan hakim bicara bersabit dengan tuntutan alternatif plaintif iaitu tuntutan ganti rugi terhadap defendan pertama dan defendan kedua memandangkan persoalan untuk ketepikan perintah jualan dan memulihkan harga rezab tidak berbangkit lagi hasil perintah persetujuan antara plaintif dengan defendan ketiga. D E

[7] Plaintif ialah tuan punya hartanah tersebut. Plaintif telah menggadai hartanah tersebut kepada defendan kedua sebagai cagaran di atas suatu kemudahan kewangan yang diberi oleh defendan kedua kepada beliau. Walau bagaimana pun plaintif gagal membayar kemudahan kewangan tersebut. Defendan kedua melaksanakan hak mereka dalam gadaian dengan memohon hartanah tersebut dilelong. Defendan pertama sebagai pentadbir tanah telah memberi perintah ke atas hartanah tersebut untuk dilelong melalui lelongan awam. Harga rezab hartanah tersebut telah ditetapkan sejumlah RM1.6 juta oleh defendan kedua selepas plaintif memohon secara lisan supaya harga rezab ditetapkan sejumlah RM2 juta walaupun laporan penilaian (D2) hartanah tersebut meletakkan nilai sebenar ialah RM960,000. Semasa prosiding defendan pertama turut memberitahu pihak-pihak jika tiada penawar bagi hartanah tersebut maka harga rezab selanjutnya akan diasaskan kepada harga nilai dalam laporan penilaian (D2) iaitu RM960,000. Tunggakan hutang plaintif ketika perintah diberi oleh defendan pertama ialah RM538,994.84. F G H

[8] Lelongan awam yang dijadualkan pada 21 Januari 1999 ditangguh ke tarikh 23 Mac 1999 kerana 21 Januari 1999 adalah cuti Hari Raya. Lelongan awam pada 23 Mac 1999 tidak berhasil kerana tiada penawar atas harga rezab RM1.6 juta. I

- A [9] Lelongan awam kedua ditetapkan pada 15 Mei 1999 dengan harga rezab sejumlah RM640,000 iaitu hasil tolakan daripada nilai harga dalam D2 iaitu RM960,000, dan bukan dari harga RM1.6 juta yang diberi oleh defendan pertama ekoran permohonan lisan plaintif semasa prosiding penyiasatan.
- B [10] Pada 15 Mei 1999 hartanah tersebut berjaya mendapat tawaran oleh defendan ketiga atas harga lelongan sejumlah RM970,000 iaitu melebihi harga rezab yang ditetapkan.
- C [11] Plaintif terkilan dengan hasil lelongan awam tersebut dan memfailkan suatu saman pemula untuk ketepikan proses lelongan awam lima hari selepas lelongan awam berlangsung pada 15 Mei 1999. Alasan plaintif ialah harga rezab yang ditetapkan dalam lelongan awam pada 15 Mei 1999 adalah tidak munasabah kerana defendan pertama telah menetapkan harga rezab tersebut secara sebelah pihak (unilateral). Plaintif mendakwa harga rezab RM1.6 juta adalah munasabah. Saman pemula telah ditukar menjadi writ kemudiannya.
- E [12] Adalah prinsip mantap bahawa kami yang mendengar rayuan tidak harus campur tangan terhadap keputusan hakim bicara yang membuat keputusan berdasarkan fakta melainkan pemakaian fakta tersebut atas prinsip undang-undang yang salah. Kami tidak teragak-agak untuk ketepikan keputusan hakim bicara apabila jelas kami mendapati beliau khilaf dalam pemakaian prinsip undang-undang atau gagal memberi pertimbangan kepada perkara-perkara yang dikehendaki mendapat pertimbangan beliau (sila lihat kes *Setapak Heights Development Sdn Bhd v Tekno Kota Sdn Bhd* [2006] 3 MLJ 131; *Bank Bumiputra Malaysia Bhd v Majlis Amanah Ra'ayat* [1979] 1 MLJ 23; *Abdul Rahim bin Abdul Hamid & Ors v Perdana Merchant Bankers Bhd (formerly known as Intradagang Merchant Bankers (M) Bhd) as trustee, manager and agent* [2005] 3 MLJ 140; [2005] 1 AMR 1).
- G [13] Dalam kes *Setapak Heights Development Sdn Bhd v Tekno Kota Sdn Bhd*, Abdul Kadir Sulaiman HMR yang memberi penghakiman bagi pihak mahkamah ini telah memaparkan prinsip mengenai campur tangan mahkamah yang mendengar rayuan. Kami ingin menarik perhatian kepada saranannya di ms 137 di mana beliau berkata dalam bahasa asal penghakiman seperti berikut:
- H
- I The principles of appellate intervention with a finding of fact by the trial judge are well settled. We as an appellate court will not readily interfere with the findings of fact arrived at by the court of first instance to which the law entrusts the primary task of evaluating the evidence. It is only in cases where we as an appellate court exercising an appellate jurisdiction are convinced that there was no judicial appreciation of the evidence adduced at the trial by the trier of fact or that the audio-visual advantage reserved to a trial judge had been missed or that the

findings made by trial judge do not accord with the probabilities of the case, would we intervene and upset the findings made by the trial judge and substituting therewith our own findings. In this case, we see no such fault in the conclusion made by the learned judge (see the case of *Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor v Plenitude Holdings Sdn Bhd* [1993] 1 MLJ 113).

A

B

[14] Kami telah meneliti alasan penghakiman hakim bicara di samping nota keterangan dan juga penghujahan kedua-dua belah pihak. Dalam hujah bertulisnya peguam plaintiff membangkitkan mengenai penetapan harga rezab sejumlah RM960,000. Beliau mendakwa penurunan ke jumlah RM640,000 daripada harga rezab pertama iaitu RM1.6 juta adalah suatu penurunan yang tidak munasabah. Hakim bicara juga didakwa silap apabila gagal menerima keterangan saksi plaintiff ('SP1') iaitu seorang jurunilai bahawa harga pasaran hartanah tersebut ialah RM1.5 juta dan keterangan SP1 dikatakan gagal dicabar oleh pihak defendan. Selanjutnya peguam plaintiff menyatakan defendan pertama ('DW1') telah menetapkan harga rezab RM1.6 juta adalah munasabah. DW1 tidak boleh menurunkan harga rezab berdasarkan laporan penilaian yang dibuat pada tahun 1996 ke atas hartanah tersebut iaitu RM960,000. Peguam plaintiff menyatakan perbuatan DW1 (pentadbir) adalah bertentangan dengan peruntukan s 265(2) Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN').

C

D

E

[15] Seperkara lagi peguam plaintiff menyatakan pentadbir gagal menjaga kepentingan plaintiff sebagai tuan punya hartanah tersebut atas prinsip kes *EU Finance Bhd lwn Sim Sen Organization Bhd* [1990] 2 MLJ 357. Beliau turut berhujah bahawa pentadbir sepatutnya memindahkan kes ke Mahkamah Tinggi untuk menetapkan harga rezab baru ekoran lelongan awam kedua tidak berjaya. Perbuatan pentadbir menurunkan harga rezab tidak menjamin harga pasaran terbaik (*Kian Choon Investments (Pte) Ltd v Societe Generale & Anor* [1990] 2 MLJ 74).

F

G

[16] Penolong Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor yang mewakili defendan pertama dalam hujah bertulisnya bertanggapan bahawa penghujahan pihak plaintiff adalah berkisar atas dua persoalan iaitu (1) sama ada penurunan harga rezab berkenaan munasabah dan (2) sama ada pentadbir telah mengambilkira kepentingan plaintiff sebagai pencagar hartanah tersebut. Beliau menggesa mahkamah ini supaya tidak campur tangan terhadap keputusan hakim bicara kerana beliau (hakim bicara) telah mendapati pentadbir telah menggunakan budi bicaranya dalam penurunan harga rezab berdasarkan prinsip undang-undang dan juga berpendapat bahawa hartanah tersebut telah dilelong dengan harga nilai pasaran. Juga

H

I

- A diujahkan bahawa hakim bicara tidak khilaf apabila mendapati defendan pertama tidak bertindak secara salah laku (impropriety) atau gagal memberi pertimbangan wajar dalam membuat keputusan.
- B [17] Manakala peguam defendan kedua dalam hujah bertulisnya menyatakan hakim bicara tidak khilaf apabila mendapati menerima keterangan DW1 dan menolak keterangan SP1 kerana pentadbir telah menetapkan harga rezab berdasarkan laporan penilaian harga rezab RM1.6 juta tidak diasaskan atas laporan penilaian tetapi hanya atas unjuran plaintif.
- C Tambah beliau hakim bicara telah menerima keterangan DW1 yang menyatakan harga rezab RM1.6 juta tersebut hanya untuk menolong plaintif mendapat harga tawaran yang lebih tinggi. Hakim bicara juga menerima penjelasan DW1 bahawa pihak-pihak termasuk plaintif telah diberitahu semasa prosiding bahawa harga rezab RM960,000 akan menjadi panduan jika hartanah tidak dapat tawaran pada lelongan pertama.
- D [18] Seterusnya peguam defendan kedua menghujahkan bahawa pentadbir telah mengikut peruntukan s 265(2) KTN dan prinsip kes *NKM Properties Sdn Bhd v Rakyat First Merchant Bankers Bhd* [1992] 2 MLJ 349.
- E [19] Seperkara lagi yang diujahkan ialah penurunan harga rezab adalah budi bicara pentadbir. Lagi pun plaintif tidak pernah membantah mengenai penilaian yang menilai hartanah tersebut dengan penilaian RM960,000 tetapi hanya setakat meminta pentadbir memberi harga rezab sebanyak RM2
- F juta tanpa bersandarkan apa-apa laporan penilaian. Lagi pun plaintif tidak pernah memfailkan permohonan untuk penggantungan perintah pentadbir yang membuat perintah harga rezab dalam lelongan kedua berasaskan harga rezab RM960,000.
- G [20] Pada pendapat kami pendekatan hakim bicara mengenai persoalan yang harus diputuskan adalah tepat. Beliau berpendapat persoalan berbangkit ialah mengenai sama ada penetapan harga rezab pada lelongan kedua harus berpandukan nilai pasaran hartanah mengikut laporan penilaian iaitu RM960,000. Dalam mencapai keputusannya beliau bergantung kepada fakta
- H dan dokumen-dokumen semasa. Hakim bicara menerima keterangan DW1 sebagai pentadbir yang mengendalikan prosiding siasatan dan menolak keterangan SP1 yang menyediakan laporan penilaian hartanah selepas lelongan kedua telah berlalu. Pada hemat kami hakim bicara tidak khilaf kerana beliau berpandukan keterangan daripada saksi-saksi semasa perbicaraan. Kami tidak akan campur tangan atas keputusan sedemikian
- I kerana ia adalah budi bicara hakim bicara. Tiada kesilapan oleh hakim bicara

yang dapat dikesan (sila lihat *Abdul Rahim bin Abdul Hamid & Ors v Perdana Merchant Bankers*).

A

[21] Pentadbir mempunyai kuasa untuk menangguh lelongan awam ke suatu tarikh lain dengan harga rezab lama atau harga rezab baru yang ditetapkan dan hendaklah memberi notis darihal jualan berikutnya sebagaimana beliau fikir patut (sila lihat s 265(2) KTN).

B

[22] Sehubungan dengan itu pentadbir telah pun menetapkan harga rezab baru berdasarkan D2. Hakim bicara telah memberi pertimbangan wajar terhadap perlakuan pentadbir dan mendapati berlandaskan keterangan fakta pentadbir bertindak selaras dengan peruntukan KTN. Pada hemat kami pertimbangan hakim bicara mengenai peranan pentadbir dalam prosiding penyiasatan adalah selaras dengan keputusan kes *Ragavanaidoo v Supramanian Chetty* [1914] 1 FMSLR 139.

C

D

[23] Adalah perlu bagi kami perturunkan bahagian relevan daripada alasan penghakiman hakim bicara yang menunjukkan bahawa beliau peka dengan peri mustahaknya mengambilkira kepentingan penggadai apabila pentadbir melaksanakan tanggungjawabnya. Hakim bicara juga memberi pertimbangan kepada fakta-fakta khusus yang mewajarkan DW1 (pentadbir) menurunkan harga rezab berdasar harga nilai dalam laporan penilaian. Kami ingin menarik perhatian mengenai rasional keputusannya seperti berikut di ms 40–41 (dalam bahasa asal):

E

On this issue this court accepts that a chargee, in exercising the power to sell, as well as the land administrator, in exercising his powers under the Code, has a duty to the chargor to act in good faith and reasonable precaution must be taken to obtain the true market value of charged property as at the date of the auction. Such a duty flows from recognition that a chargor has an interest in the surplus, if any, arising from the sale.

F

G

Was the price at which the charged property was sold the best price reasonably obtainable? In the case of *Khoo Cheong Puay v The Oversea Chinese Banking Corporation Ltd, & Ors* [1935] MLJ 93 Mills J said that:

to set aside a sale on the ground of gross undervalue, such undervalue must, at the date of the contract of sale, be sufficiently gross to be itself conclusive and decisive evidence of fraud.

H

On the facts of the present case the court notes there is a wide disparity in the valuation given by the plaintiff's own witness, SP1, as to the market value of the property when he valued the same property in 1996 with that which he made two weeks after the successful auction to the third defendant in 1999. After careful

I

A consideration of the submissions of counsel for the first and second defendants, I agree that the SP1's valuation of the said property at RM1,500,000 in 1999 was questionable.

Selanjutnya beliau menambah:

B Upon consideration of the probabilities of this case, I accept DW1's explanation as to the reason why he fixed the reserve price of RM1,600,000 in the first instance. Taking into consideration the valuation report (D2) before him of RM960,000 and that applied for the charger of RM2,000,000, that he had, bona fide, fixed the figure RM1,600,000 as the reserve price.

C It would appear that free market forces were clearly at work. There were no bidders at the reserve price of RM1,600,000 on the first auction date. Before me no attempt was made to attack the organisation of the sale, such as, as to the adequacy of steps taken to publicise the sale and to bring it to the notice of prospective buyers.

D

[24] Akhir sekali hakim bicara membuat kupasan di ms 42 rekod rayuan seperti berikut:

E In my view the plaintiff's lack of diligence was also a factor to be taken into account. It is an admitted fact that the plaintiff did nothing when he was put to notice that at the auction date of 15 May 1999 the reserve price of the said property would be RM960,000. The plaintiff just stood by. On this issue, I hold that, if a person having a right sees another person about to commit, or in the course of committing an act infringing upon that right, merely stands by in such a manner as to induce the person committing the act, and who might have abstained from it, to believe that he assents to it being committed, he cannot afterwards be heard to complain of the act (*De Bussche v Alt* (1878) 8 Ch D 286 at p 314 Theiger LJ).

G [25] Kesimpulannya ialah kami dapati persoalan yang ditimbulkan oleh pihak perayu mengenai harga rezab yang rendah adalah suatu persoalan fakta. Hakim bicara telah memberi pertimbangan kepada fakta-fakta yang dikemukakan semasa perbicaraan. Beliau telah menerima keterangan pihak defendan dan menolak keterangan pihak plaintif di samping itu memberi alasan yang mana kami akur. Malahan penyelesaian antara plaintif dengan defendan ketiga menunjukkan plaintif berpuashati dengan harga lelongan justeru persoalan mengenai harga rezab tidak berbangkit lagi. Kami telah meneliti rekod rayuan dan hujah-hujah bertulis kedua-dua pihak.

H

I Pada pertimbangan kami keputusan hakim bicara adalah betul dan rayuan plaintif tidak mempunyai merit.

[26] Berdasarkan alasan-alasan di atas panel ini telah sebulat suara menolak rayuan ini dengan kos.

Rayuan ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh Kanesh Sundrum

A

B

C

D

E

F

G

H

I